



Wonen op een toplocatie

Van Larwick van Pabststraat 104 te Arnhem



Introductie van de woning

Licht, ruimte en volop privacy in de burgemeesterswijk

Op een prachtige locatie in de geliefde Burgemeesterswijk ligt dit royale hoekappartement op de bovenste verdieping van het complex. Een plek waar licht, vrij uitzicht en privacy op een bijzondere manier samenkomen. Door de ligging op de bovenste verdieping heb je geen bovenburen en dankzij de hoekligging ontbreekt aan één zijde een directe buur. Hierdoor woon je hier opvallend vrij en rustig.



Kenmerken

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Kamers 3

Oppervlakte 83 m²

Perceel 0 m²

Bouwjaar 1997

Inhoud 273 m³

Overige inpandige ruimte -

Externe ruimte 17 m²

Verwarming c.v.-ketel

Warmwater c.v.-ketel

Cv-ketel Intergas Extreme 30 2024

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Energielabel - B

Locatie in woonwijk, vrij uitzicht



Informatie

Ook de lichtinval is bijzonder. Door de grote raampartijen aan meerdere zijden komt het daglicht vanuit verschillende richtingen binnen. Waar je je in het appartement ook bevindt, overal ervaar je licht, ruimte en contact met buiten. Tel daar twee slaapkamers, een heerlijk zonneterras en een eigen beveiligde parkeerplaats bij op en je hebt een bijzonder compleet appartement op een van de mooiste plekken van Arnhem.

Een plek waar je je meteen thuis voelt

Via de centrale entree bereik je het appartement op de bovenste verdieping. Je komt binnen in de ruime hal met toegang tot de verschillende vertrekken.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt op hoe licht en vrij de woning aanvoelt. De woonkamer is breed opgezet en dankzij de hoekligging voorzien van grote glaspartijen aan meerdere zijden. Het licht komt van verschillende kanten binnen en je blik wordt als vanzelf naar buiten getrokken.

Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Een stijlvolle roomdivider zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen beide woonfuncties, zonder afbreuk te doen aan het open karakter van de ruimte. Aan beide zijden is bovendien plaats voor een televisie, waardoor zit- en eetgedeelte ieder hun eigen sfeer en functie kunnen krijgen.

Vanuit het woongedeelte stap je zo het zonneterras op. Ook hier is privacy een groot pluspunt. Door de hoekligging en de positie op de bovenste verdieping zit je heerlijk vrij en geniet je van het uitzicht over de groene omgeving. Een fijne plek om rustig buiten te zitten, midden in de stad maar zonder dat het zo voelt.

Ruime woonkamer en open keuken

De open keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. Er is volop kastruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur.

Woonkamer, eetgedeelte en keuken vormen samen één royale leefruimte. De grote raampartijen versterken het open karakter en zorgen ervoor dat binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

Informatie

Twee slaapkamers en moderne badkamer

Ook in de slaapkamers zet het lichte karakter van het appartement zich voort. De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een groot bed en garderobekast. Een speelse lichtstrook in de wand zorgt voor extra daglicht en vormt tegelijkertijd een bijzonder architectonisch detail.

De tweede slaapkamer is eveneens prettig van formaat en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ruime inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel, grote spiegel en designradiator. Het toilet is separaat.

Comfortabel wonen

Ook wat comfort en onderhoud betreft is het appartement compleet. De woning is geheel voorzien van HR-beglazing en voor verwarming en warm water is er een Intergas Extreme 30 cv-ketel uit 2024.

In 2023 is de mechanische ventilatie vernieuwd en zijn de ventilatiekanalen gereinigd. Het platte dak van het complex is in 2025 vernieuwd.

Bij het appartement behoort bovendien een eigen beveiligde parkeerplaats onder het complex. Je parkeert je auto dus veilig en altijd op je eigen plek.

De VvE beschikt over een goed gevuld reservefonds en een meerjarenonderhoudsplan dat loopt tot en met 2033. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 230,-.

De Burgemeesterswijk

De Burgemeesterswijk behoort niet voor niets tot de meest geliefde woonwijken van Arnhem. De wijk is groen, ruim opgezet en ligt direct bij Park Sonsbeek, terwijl de stad verrassend dichtbij is.

Het centrum van Arnhem en het Centraal Station zijn snel bereikbaar en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Hier woon je rustig en groen, met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

Juist die combinatie maakt dit appartement bijzonder: wonen op de bovenste verdieping, geen bovenburen, aan één zijde geen directe buren, licht van meerdere kanten, een vrij gelegen zonneterras en toch dicht bij alles wat Arnhem te bieden heeft. Veel licht, veel vrijheid en vooral veel privacy.





De keuken staat in open verbinding met de woon- en eetkamer en is voorzien van hedendaagse apparatuur.

Er is opvallend veel bergruimte aanwezig.







Het eetgedeelte wordt subtiel van het woongedeelte gescheiden door een roomdivider, waardoor beide ruimtes een eigen karakter krijgen en toch mooi met elkaar verbonden blijven.

De kleuren van vloer en wanden zijn mooi op elkaar afgestemd en zorgen voor een rustige, sfeervolle uitstraling.





Het gehele appartement maakt een verzorgde indruk.

Er zijn twee slaapkamers en zowel de badkamer als het toilet zijn modern uitgevoerd.







De moderne badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, grote spiegel en designradiator.

Het toilet is separaat.



*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*



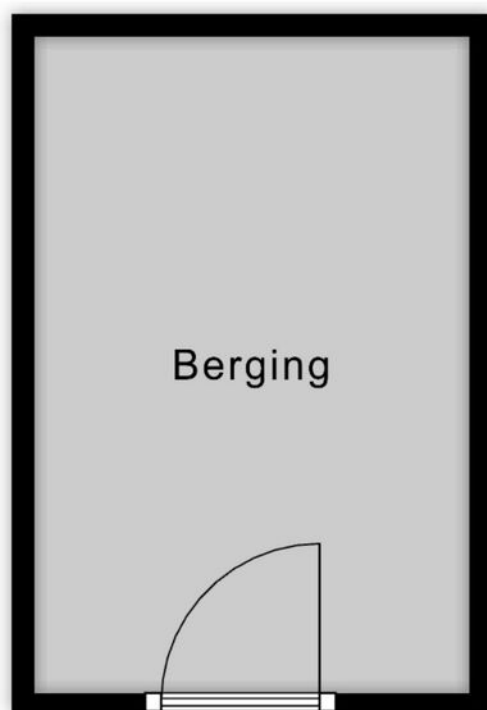


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

← 1.91 m →



↑ 2.87 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

← 2.22 m →

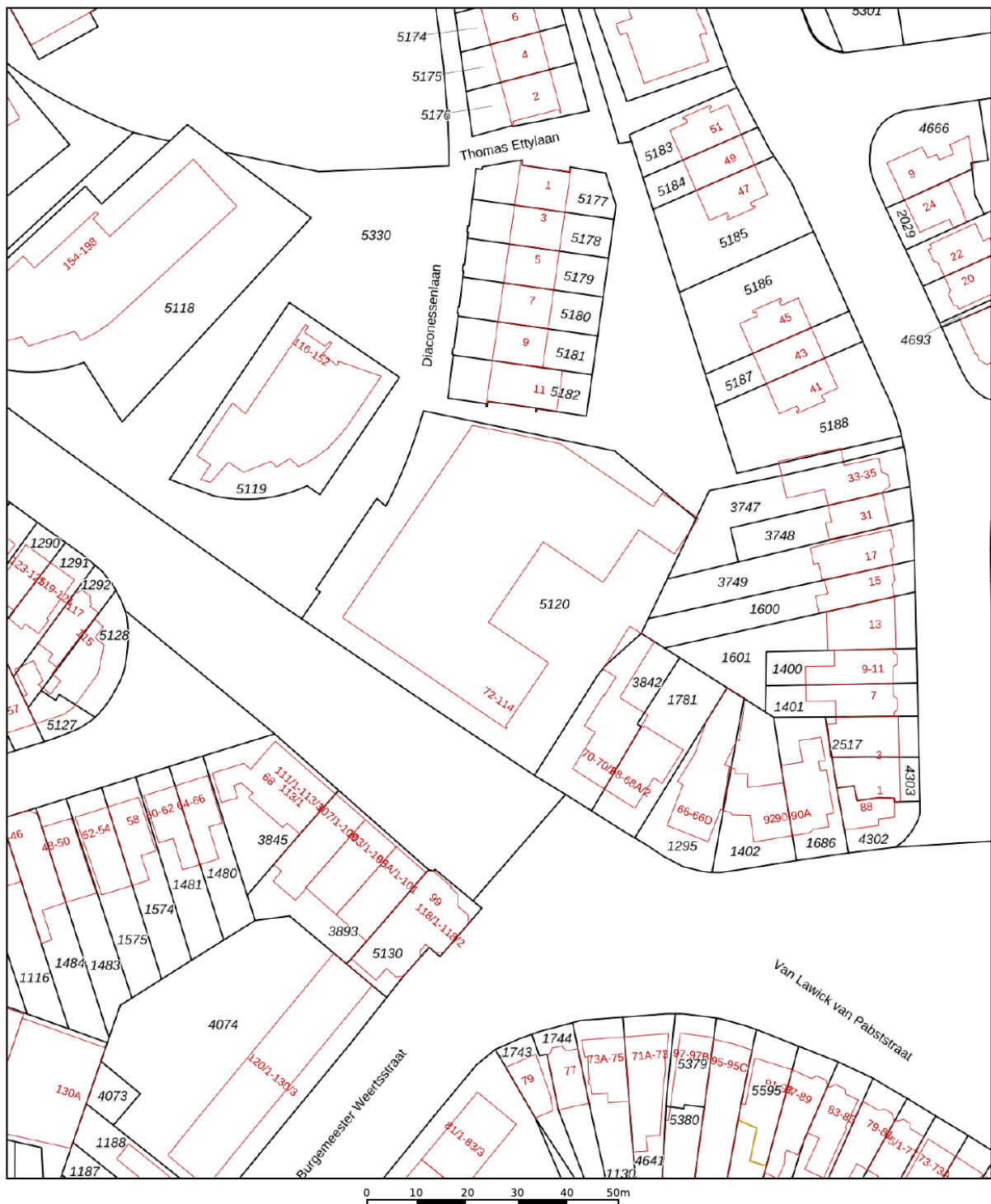


5.12 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie M

Perceel 5120

kadaster

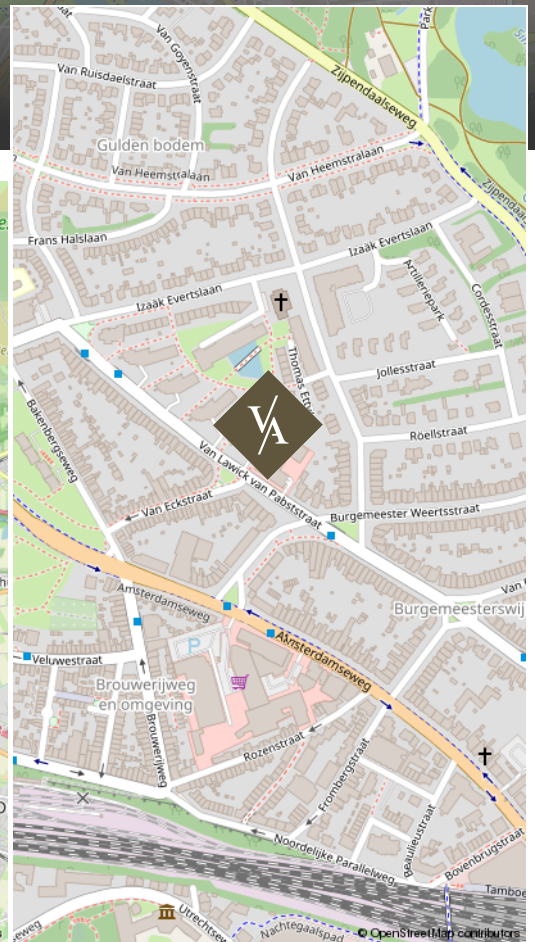
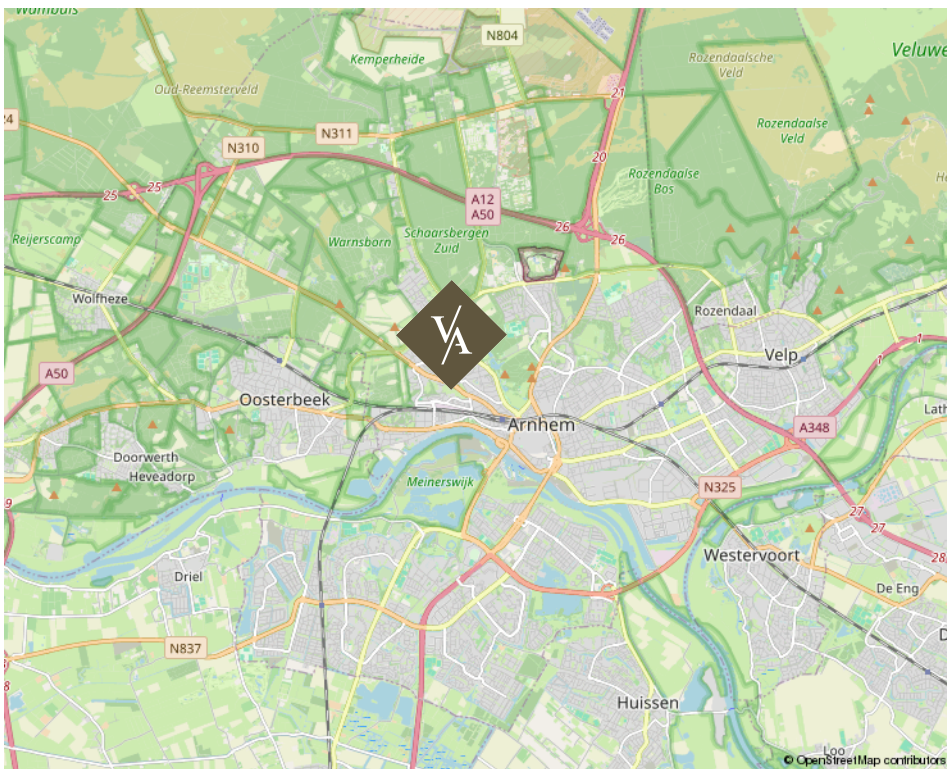
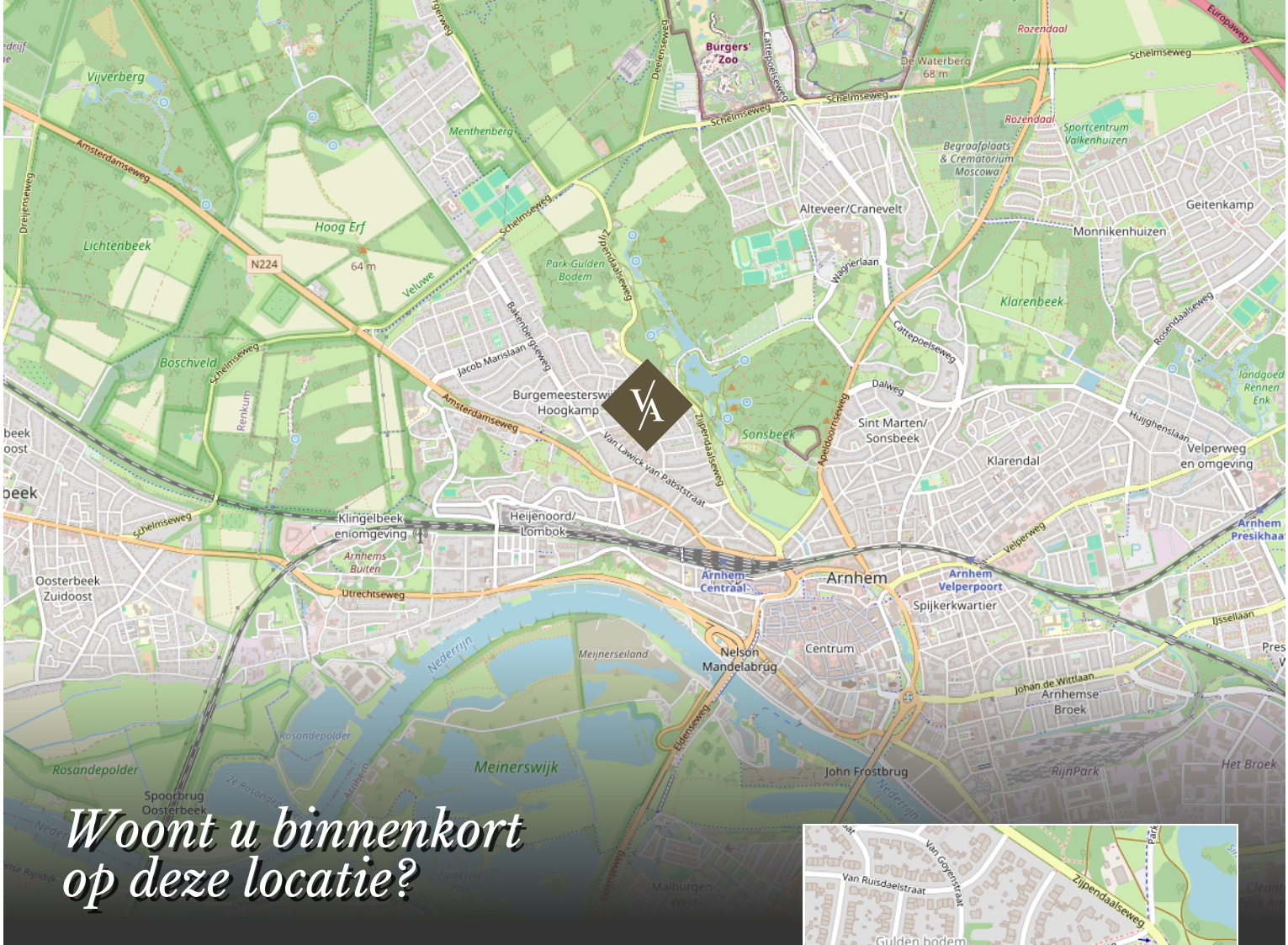
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	0		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			0
- losse (hang)lampen			0
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen	0		
- overgordijnen	0		
- lamellen	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	0		
Overig, te weten			
- Meubels			0
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koelkast	0		
- vaatwasser	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	0		
- wastafelmeubel	0		
- toiletkast	0		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		



Van Lawick van Pabststraat 104 te Arnhem

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten
beoordelen ons met:*

9,6

Aankoop

9,6

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*



www.vanasseltmakelaars.nl



*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

V/A VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht
in een periode waar dat niet evident is (2008 en
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.
Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.*

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp



Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.

*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl